QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMHALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 23 ta' Novembru, 2020.

Numru 9

Rikors numru 419/08 JZM

Euch Zammit and Sons Limited (C 1900)

v.

Coleiro General Supplies Limited

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors guramentat ipprezentat mis-socjetà attrici Euch Zammit & Sons Limited fil-25 ta' April, 2008, li jaqra hekk:

> "1. Illi l-kumpannija rikorrenti tipposjedi bicca art fi Triq G F Agius De Soldanis, liema art tidher immarkata bl-ahmar fuq il-pjanta annessa mmarkata dokument A u tmiss ma` beni tal-kumpannija Coleiro General Supplies Limited;

“2. Illi l-kumpannija intimata fethet aperturi li jaghtu fuq il-proprjeta` tal-kumpannija rikorrenti u anke bdew jghaddu minn fuq l-art tal-kumpannija rikorrenti sabiex jaccedu ghal fuq il-proprjeta` taghhom ;

“3. Illi l-aperturi in kwistjoni huma dawk li jidhru fuq ir-ritratti hawn annessi ;

“4. Illi inoltre ricentement l-intimati poggew xatba fl-entrata tal-proprjeta` tar-rikorrenti biex b`hekk ippretendew li jirregolaw id-dhul u l-hrug minn gol-proprjeta` tar-rikorrenti ;

“5. Illi l-aperturi premessi juzurpaw id-drittijiet tar-rikorrenti ;

“6. Illi fis-27 ta` Lulju 1999 l-azzjonisti fil-kumpannija rikorrenti kienu kitbu lill-intimati u talbuhom inehhu l-aperturi in kwistjoni izda l-intimati baqghu inadempjenti ;

“7. Illi aktar ricentement fit-2 ta` Frar 2007 ir-rikorrenti kienu talbu lill-intimati sabiex jaghlqu l-imsemmija aperturi u b`risposta tal-21 ta` Frar 2007 l-intimati rrispondew fis-sens li kienu lesti jaghlqu l-aperturi msemmija meta r-rikorrenti jkunu jirrikjedu. Ghalhekk aktar tard ir-rikorrenti kitbu lill-intimati u talbuhom jaghlqu l-aperturi izda dawn baqghu inadempjenti. Sussegwentement ir-rikorrenti nterpellaw lill-intimati ufficjalment [ara d-dokumenti annessi] ;

“8. Illi l-intimati baqghu inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

“Ghaldaqstant ighidu l-intimati ghaliex ma ghandiex din l-Onorabbli Qorti tiddeciedi din il-kawza billi:

“1. Tiddikjara li l-aperturi miftuha mill-intimati fuq l-art mittenti fi Triq G.F. Agius De Soldanis, Birkirkara u x-xtaba premessi f`dan ir-rikors guramentat juzurpaw id-drittijiet ta` proprjeta` tar-rikorrenti ;

“2. Tikkundanna lill-intimati sabiex entro t-terminu qasir u perentorju li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tipprefiggi jaghlqu a spejjez taghhom l-aperturi premessi okkorrendo taht is-supervizjoni ta` periti nominandi u fin-nuqqas tawtorizza lir-rikorrenti jezegwixxu x-xogholijiet spejjez tal-intimati;

“3. Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittri bonarji mibghuta in konnessjoni ma` din il-vertenza u tal-perit imqabbad mir-rikorrenti dejjem in konnessjoni ma` din il-vertenza u b` riserva ta` kull azzjoni ghad-danni naxxenti mill-fatti premessi;

“4. L-intimati huma minn issa ngunti in subizzjoni.”

2. Rat ir-risposta guramentata tas-socjetà konvenuta mressqa fit-30 ta' Mejju, 2008, li permezz taghha gie eccepit illi:

> "1. ILLI preliminarjament l-esponenti tixtieq ticcara illi l-posizzjoni li kienet ittiehdet minnha fil-passat kienet minghajr ezami tat-titolu u fuq bazi li hadet il-kelma tas-socjeta` attrici u d-diretturi taghha ; illi l-posizzjoni mehuda llum hija wara li saret verifika tat-titolu u a bazi ta` pjanti li gew skoperti wara ricerka li saret mis-socjeta` esponenti kemm fuq it-titolu taghha u kemm fuq it-titolu tas-socjeta` attrici;
>
> "2. ILLI l-esponenti tikkontesta t-titolu tas-socjeta` attrici li jwassal sa ezattament il-proprjeta` llum showroom ta` l-esponenti. L-esponenti tghid illi hija akkwistat permezz ta` side curtelage ta` ghaxar piedi; fil-fatt l-aperturi reklamati huma bibien u hija ghandha dritt li tiftah u jkollha access fuq proprjeta` taghha ; fil-fatt ma vvjolat ebda dritt fuq proprjeta` tas-socjeta` intimata;
>
> "3. ILLI kif ser jirrizulta fil-kors tat-trattazzjoni tar-rikors, fil-pjanti originali li a bazi taghhom kienet akkwistat is-socjeta` konvenuta, kemm is-side curtelage kif ukoll dawn l-aperturi jezistu;
>
> "4. ILLI ghalhekk huwa lok li tigi eccepita l-preskrizzjoni akkwizitiva tad-dritt li jibqghu dawn l-aperturi, u dan minghajr pregudizzju ghas-suespost;
>
> "5. ILLI minghajr ebda ammissjoni ta` titolu jew dritt tal-kontroparti, dwar ix-xatba l-esponenti ppreparatha fuq tolleranza tikkoncedi il-qlugh taghha bhala gest ta` buonvicinat;
>
> "6. ILLI a bazi tas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.
>
> "Salvi eccezzjonijiet ohra."

3. Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tad-29 ta' Settembru, 2015, li permezz taghha l-kawza giet deciza fis-sens illi cahdet ir-raba' eccezzjoni dwar il-preskrizzjoni u cahdet il-bqija tal-eccezzjonijiet tas-socjetà konvenuta, laqghet it-talbiet attrici u ghalhekk ikkundannat lis-socjetà konvenuta sabiex fi zmien xahar mid-data tas-sentenza, taghlaq ghas-spejjez taghha l-aperturi u x-xatba mertu tal-ewwel talba. Dan taht

is-supervizjoni tal-Perit Mario Cassar mahtur mill-ewwel Qorti ghal dan l-iskop, b`dan illi jekk is-socjeta` konvenuta tonqos milli tezegwixxi x-xoghol li giet kundannata taghmel fit-terminu lilha prefiss, awtorizzat lis-socjeta` attrici sabiex tezegwixxi x-xoghol hi, a spejjez tas-socjeta` konvenuta, taht is-supervizjoni tal-istess Perit Mario Cassar. In kwantu ghat-tielet talba attrici, ikkundannat lis-socjeta` konvenuta thallas l-ispejjez gudizzjarji kollha salv l-ispejjez tal-ittri bonarji u l-ispejjez tal-perit tas-socjeta` attrici.

4. Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "II. Sintesi tal-provi
>
> "Joseph Zammit – direttur tas-socjeta` attrici – xehed illi missieru Eucharist Zammit akkwista firxa ta` artijiet maghrufa bhala `Ta` Weiter` sive `Tal-Hatab` go Birkirkara fi Triq G.F. Agius de Soldanis, b`kuntratt tal-15 ta` Dicembru 1970 fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello Du Puis. Missieru kien beda jibni parti minn din l-art u fis-26 ta` April 1978 ittrasferixxa lil Coleiro General Supplies Limited ("is-socjeta` konvenuta") korp ta` bini fi stat ta` kostruzzjoni fuq porzjon mill-art li kien akkwista. Il-bqija tal-art kienet giet trasferita lil socjeta` ta` missieru bl-isem E. Zammit and Sons Limited, li mbaghad bidlet l-isem ghal dak attwali tas-socjeta` attrici.
>
> "Xehed illi ghall-habta ta` l-1999 huwa lemah li s-socjeta` konvenuta kienet fethet xi twieqi u aperturi, fosthom bieb ta` garaxx fil-bini taghha, fejn dan kien jikkonfina mal-art tas-socjeta` attrici. It-twieqi u aperturi jaghtu ghal fuq l-art propjeta` tas-socjeta` attrici.
>
> "Fisser illi s-socjeta` konvenuta qeghda tuza parti mill-art proprjeta` tas-socjeta` attrici bhala drive-in ghall-garaxx li fethet meta ma kellha l-ebda dritt taghmel dan.
>
> "Sostna li meta missieru biegh parti mill-art `Ta` Wejter` lis-socjeta` konvenuta huwa ttrasferixxa "*il-korp ta` bini li ghadu fi stat ta` kostruzzjoni minghajr numru jew isem mibni fuq porzjoni ta` art formanti*

arti mill-art `Ta` Wejter` sive `Ta` l-Hatab` fil-kuntrada ta` Birkirkara, f`Msida Valley Estate, Valley Road, limiti ta` Birkirkara tmiss mit-tramuntana ma` Msida Valley Road, nofsinhar ma` triq gdida progettata minghajr isem, mill-punent ma` beni ta` Carmelo Stivala jew aventi kawza minnu u mill-lvant ma` l-kumplament ta` l-istess art, soggetta ghac-cens annwu u perpetwu ta` hamsa u tmenin lira ta` Malta (Lm 85), minn kull haga ohra frank u liberu, bil-gus, drittijiet u pertinezi tieghu kollha."

"Jinsisti li mkien fil-kuntratt tal-akkwist tas-socjeta` konvenuta ma jissemma li flimkien mal-bini kien qed jigi trasferit xi side curtelage ta` ghaxar piedi madwar il-blokk. Missieru lilu dejjem qallu li huwa kien biegh il-bini biss, u li l-bqija tal-art kienet baqghet kollha tieghu.

"Stqarr illi qabel saret din il-kawza, huwa kien kiteb lis-socjeta` konvenuta. Din kienet accettat li t-twieqi ma kinux qed jaghtu ghal fuq il-propjeta` tas-socjeta` konvenuta. Infatti f`ittra li ntbaghtet ghan-nom tas-socjeta` konvenuta fil-21 ta` Frar 2007, jinghad illi "*our clients acknowledge that they have opened apertures on a third party`s land*". Kien accettat li dawn l-aperturi kellhom jinghalqu "*should and when you so require".* Kien hekk dikjarat anke jekk skond is-socjeta` konvenuta ma kenitx saret verifika tat-titolu ta` l-art in kwistjoni. Il-kawza saret ghaliex is-socjeta` konvenuta baqghet inadempjenti.

"<u>Perit Ian Zammit</u> xehed illi meta is-socjeta` konvenuta fethet il-bieb tal-garage li jaghti fuq l-art tas-socjeta` attrici, huwa mar fuq il-post u hejja pjanta. Fil-<u>kontroezami</u>, xehed illi l-pjanta saret fit-3 ta` Dicembru 1998.

"<u>Perit Anthony Stivala</u> xehed illi huwa l-perit inkarikat mis-socjeta` konvenuta. Qal illi meta s-socjeta` konvenuta akkwistat il-bini, saru ghadd ta` xogholijiet fosthom tbaxxew il-livelli u nbnew ntermediate floors. Wara li saru applikazzjonijiet ghall-hrug ta` diversi permessi, il-bini kompla tiela`. Tul il-process tal-konsiderazzjoni tal-applikazzjonijiet, irrizulta li fin-naha tal-punent tal-bini tas-socjeta` konvenuta kien fadal curtilege ta` ghoxrin pied, waqt illi fuq in-naha tal-lvant kienu thallew ghaxar piedi biss billi dik in-naha kien hemm sensiela ta` tarag li kienu jservu ta` access ghall-pubbliku mil-livell tat-triq ta` Valley Road ghal livell aktar fil-gholi.

"Xehed illi min biegh lis-socjeta` konvenuta kien marbut b`kondizzjoni li jibni dan il-tarag mill-gdid. Saru pjanti mill-perit tas-sid precedenti mnejn irrizulta li kien hemm side curtilage. Irrizulta wkoll li kien hemm aperturi li kienu qed iharsu kemm fuq il-punent u kif ukoll fuq l-ilvant. Propju dak kien il-progett originali tas-sid.

"Qal li dik il-pjanta probabilment kienet giet sottomessa lill-MEPA izda l-file baqa` qatt ma nstab. Jinsisti li dik il-pjanta waslet ghandu minghand Paul Coleiro li kien ghaddiehielu l-venditur. Qal illi l-proprjeta` ghandha faccata fuq Valley Road bhala back elevation u faccata ohra

fuq Triq Agius de Soldanis (bhala upper level elevation). Ghandha wkoll west elevation u east elevation.

"Perit Stivala sostna li l-klijenti tieghu qatt ma bnew barra l-footprint originali, u cioe` l-arja koperta u l-perimetru ta` l-bini.

"Spjega b`riferenza ghal Dok AS4 illi l-klijenti tieghu akkwistaw il-proprjeta` bil-perimetru tal-parti mibnija hekk kif indikat bl-ittri A, B,C, D,E, F, A. Il-proprjeta` hija akbar mill-footprint u li l-footprint mhix il-proprjeta` kollha. B`riferenza ghar-ritratt a fol 5 tal-process, jixhed illi l-faccata li taghti ghal fuq is-side curtilage hija mibnija fuq il-hajt immarkat bhala AB fil-ground floor fuq il-pjanta Dok AS 4.

"Xehed li fil-genb tal-bini tas-socjeta` konvenuta hemm blata li hija lesta biex issir apertura. Fuq il-pjanta Dok AS4 dik il-blata hija ndikata bhala "Blata fil-Hajt". Dinn il-blata kienet hemm fil-hajt meta akkwista l-art Paul Coleiro. Fuq il-pjanta, jidher li din il-blata kienet mahsuba biex `il quddiem tinfetah apertura.

"Stqarr illi fir-ritratt Dok KC1 tidher blata tal-konkos li qeghda fil-livell ta` l-first floor. Din il-blata tal-konkos hija effettivament il-bazi tal-first floor u ghalhekk il-first floor huwa mibni `il fuq minn din il-blata. Meta huwa kien inkarikat minn Paul Coleiro dwar alterazzjonijiet fl-applikazzjoni tal-PAPB li saret fil-1978, il-blata kienet hemm. Kien hemm blat iehor fl-istess naha li thares lejn l-Lvant. Dak iz-zmien kien inutli li tiftah tieqa li taghti ghal fuq blat li kien ghadu mhux maqtugh. Fisser illi strutturalment meta ssir blata gol-hajt, dik issir sabiex `il quddiem tkun tista` ssir apertura tahtha. Ighid li l-intenzjoni kienet li l-apertura tinfetah fil-groundfloor u cioe` taht dak fejn hemm il-blata tal-konkos.

"Xehed illi fiz-zona in kwistjoni, skont il-pjanta u skont il-policy ta` l-Awtorita`, kellu jinzamm side curtilage ta` ghoxrin pied fuq kull naha. Stqarr illi fuq naha wahda tal-bini tas-socjeta` konventa, hemm drive-in ta` cirka ghoxrin pied, izda fuq in-naha l-ohra tal-bini, ma giex iffurmat drive-in peress li l-blat ghadu mhux skavat.

"Fisser illi s-sitwazzjoni tal-blat ghadha ezattament kif kienet meta nxtara l-bini mis-socjeta` konvenuta. Anke fil-parti fejn hemm il-blat mhux skavat, hemm ukoll blajjet fil-hitan ossija travi ghal fuq l-aperturi.

"Ighid dwar is-side curtilage tas-sit in kwistjoni illi kienu nzammu ghaxra minflok ghoxrin pied peress li kien hemm kundizzjoni fil-permess li kellu jkun rikostruwit tarag pubbliku a spejjez ta` l-applikant.

"Fil-<u>kontroezami</u>, Perit Stivala xehed illi l-curtilege ta` seba` metri trid tkun ta` seba` metri fuq kull naha tal-bini.

"Xehed illi t-tarag qatt ma sar mill-gdid.

"Stqarr illi l-garage ma kienx inbena fis-side cutilage. Sostna biss li l-garage kellu l-faccata fis-side curtilage.

"Ix-xhud jinsisti li s-side curtilage qatt ma nbena. Sostna li s-side curilage fuq in-naha ta` lvant qatt ma nbena. ikkonferma li dan inbena wara u mhux mal-binja originali. F` seduta sussegwenti, il-Perit iccara li b` tali frazi huwa ried ifisser li dan il-garaxx inbena fuq sular izjed `il fuq u dejjem fil-konfini tal-footprint originali ta` meta nxtara l-bini. Huwa sostna li dan il-garaxx iwassal sa 6 metri u mhux sa 7 metri kif qed isostni l-attrici. Huwa spjega li fuq in-naha ta` l-east, hemm massa ta` blat li ma nqatax u t-tarag pubbliku li qatt ma tranga. Huwa rega` kkonferma li l-garaxx gie mzijud fuq l-in-naha ta` lvant gos-side curtilage. Huwa spjega li ma kienx il-perit li ha hsieb il-ftuh tal-bibien tal-garaxxijiet.

"<u>Louis Coleiro</u> – direttur tas-socjeta` konvenuta – xehed illi missieru Paul Coleiro kien akkwista l-bini ta` Msida Valley Road, Birkirkara permezz ta` kuntratt tal-1978 fl-atti tan-Nutar A Grech Trapani. Il-binja kienet 'showroom' u inxtrat 'shell form' minghand Eucharist Zammit. Dak iz-zmien l-ambjent ta` madwar is-sit kien intiz bhala 'villa area'. Zammit kien ottjena permess ta` zvilupp billi kellu blokka b`zewg drive-ins, wahda kull naha. Id-drive-in tan-naha tal-lemin tal-binja, meta wiehed ikun ihares lejn Valley Road, kienet dejjem miftuha. Id-drive-in ohra min-naha tax-xellug, meta wiehed ikun ihares lejn Valley Road, qatt ma giet skavata. Din il-parti baqghet ma ntmessitx.

"Qal illi skond il-pjanti tal-perit inkarikat minn Zammit li kien il-Perit Louis A. Naudi, kien hemm l-intenzjoni li jkun hemm varji aperturi fuq in-naha tax-xellug, peress li apparti li kienu indikati fil-pjanti originali, il-binja attwali kellha t-travi gia` maghmula apozitament biex ikunu jistghu jinfethu aperturi. Kien evidenti li malli l-blat jitqatta` kienu ser jinfethu l-aperturi. Skond il-pjanti tal-Perit Naudi, abbazi ta` liema pjanti kienet akkwistata l-proprjeta, kien indikat li kien ser ikun hemm aperturi mibnija fis-sulari ta` fuq li jaqblu ma` l-aperturi li kienu ser jinfethu fis-sular ta` isfel.

"Fisser illi missieru bena diversi sulari mal-binja originali u zamm ma` l-istess perimetru. Il-binja kibret biss vertikalment in linea mal-pjanti ta` l-Perit Naudi. L-aperturi fil-livelli ta` fuq hekk kif indikati fil-pjanti ta` l-Perit Naudi ma kinux imblokkati billi kienu jwasslu oghla mill-blat li ma giex skavat.

"Insista li mill-pjanta jirrizulta li l-binja kellha tikkomprendi l-aperturi. Qatt ma kien hemm bdil fil-footprint tal-binja. L-aperturi baqghu kollha fil-post indikat fil-pjanti tal-Perit Naudi.

"<u>Kenneth Coleiro</u> – direttur iehor tas-socjeta` konvenuta – xehed illi l-kuntratt tal-akkwist tax-'showroom' minghand Eucharist Zammit sar fis-26 ta` April 1978. Fil-kuntratt kien miktub illi l-perit tal-binja kien il-Perit Louis A. Naudi, li kien ghamel il-pjanta originali. Is-side elevation ossija

dik tan-naha tax-xellug tal-binja kienet giet desinjata mill-perit sabiex ikollha twieqi u aperturi. B`hekk kien intiz li jkun hemm access mis-side curtilage fejn hemm il-kwistjoni bejn il-partijiet. Li kieku ma kienx hekk, il-perit kien jaghmel side elevation konsistenti f` hajt komplet u intier mill-pjan terran sal-oghla sular.

“Qal illi meta sar l-akkwist minghand Zammit, il-binja diga` kellha aperturi fis-sulari ta` isfel. Dawn kienu temporanjament imblukkati ghal ragunijiet ta` sigurta` peress li s-side curtilege ma kienx gie skavat. Qal illi ladarba l-Perit Naudi kien iddisinja dawk l-aperturi, kien ifisser li l-binja kellha side curtilage. Il-bini l-iehor ta` Valley Road sar bhala ‘villa area’ fis-sens li jrid ikollhom drive-ins fuq iz-zewg nahat. Il-binja taghhom suppost ghandha zewg drive-ins izda sal-lum hemm biss drive-in wahda billi l-ohra ghadha ma gietx skavata. Ghax mhijiex skavata ma jfissrx li l-proprjeta` tappartjeni lil terzi u mhux lilhom. Jekk isir kejl tal-binja ezistenti u jqabbel il-kejl mal-pjanta ta` l-Perit Naudi, isib li l-binja hija ezattament l-istess. Inoltre ma saru l-ebda alterazzjonijiet peress li l-kostruzzjoni saret b`mod vertikali.

“Xehed illi fil-pjanta originali tal-Perit Naudi hemm indikati varji aperturi anke fil-parti ta` fuq tal-binja originali. Ighid illi huwa kien iltaqa` ma` Joseph Zammit sabiex is-sitwazzjoni tigi ccaratha. Kien ippropona li ssir laqgha mal-Perit Stivala li kien ha hsieb l-bini tal-livelli addizzjonali, Minflok il-laqgha, Zammit ipprezenta din il-kawza.

“Sostna li l-blajjet ghadhom hemm ; l-istess bhal meta nxtrat il-binja. Inoltre ma kien hemm l-ebda estensjoni fil-perimetru tal-binja ; lanqas sar bini fid-drive-in.

“Ix-xhud ipprezenta ritratt Dok KC2 li juri parti mill-hajt tas-showroom. Fir-ritratt jidher travu li kien sar mill-haddiema ta` Zammit meta nbniet is-showroom.

“Stqarr illi meta missieru akkwista x-‘showroom’, it-travi kienu diga` hemm. Skond ix-xhud, it-travi huma prova cara li kellhom jinfethu aperturi li jaghtu fuq l-art in kwistjoni. Is-‘showroom’ kienet akkwistatha bit-travi fil-post. Malli jsir l-iskavar tal-blat, setghu jinfethu l-aperturi. Jistqarr illi missieru kien ighidlu li hu kien jiftakar l-aperturi miftuhin. Kienu inghalqu ghal ragunijiet ta` sigurta` ghal habta tal-1976. Ir-ritratt esebit huwa prova li l-aperturi kienu jezistu u li nghalqu. Safejn jaf hu, l-aperturi nghalqu fil-kors tan-negozjati ghall-bejgh tas-‘showroom’.

“Ix-xhud ipprezenta wkoll ir-ritratti Dok PG1, PG2, u PG3. Skond ix-xhud, dawn juru li meta nxtrat il-binja, l-aperturi kienu progettati sabiex jinfethu fil-futur. Ir-ritratt Dok PG1 ittiehed minn Triq Agius de Soldanis, ir-ritratt Dok PG2 ittiehed minn Valley Road, waqt li fir-ritratt Dok PG3 tidher in-naha tal-genb tal-binja min-naha ta` Triq Agius de Soldanis fejn infethu l-aperturi mertu ta` din il-kawza.

"Ivor Robinich mill-MEPA xehed illi l-applikazzjoni ghall-permess Nru PA 2953/1994 saret mis-socjeta` konvenuta. L-istess permess kien imgedded bil-permess Nru PA 3360/96.

"Fil-kors ta` l-kawza, il-Qorti kienet hatret lill-Av. John Gauci bhala espert legali. Dr Gauci pprezenta relazzjoni li taghmel parti mill-atti. Il-konkluzjonijiet peritali kienu sfavorevoli ghas-socjeta` konvenuta. Bhala parti sokkombenti, is-socjeta` konvenuta talbet li teskuti lill-espert legali, talba li din il-Qorti laqghet.

"Waqt l-eskussjoni, Dr Gauci xehed illi waqt il-gbir tal-provi, inghad mis-socjeta` konvenuta li l-policy tal-MEPA fir-rigward tas-sit in kwistjoni kienet tippresumi 'a side curtilage'. Qal illi l-policy tal-MEPA ma kienet bl-ebda mod riflessa fil-kuntratt ta` akkwist; u ma saret l-ebda referenza ghaliha. Ikkonferma li huwa ma kienx mar fuq il-post ghalkemm ha konjizzjoni tar-ritratti esebiti. Lanqas ma ha kejl. Mir-ritratti ma rrizulta xejn indikattiv dwar il-policies tal-MEPA. Ikkonferma li kienu ezebiti xi permessi tal-MEPA.

"L-espert legali kompla jispjega illi r-ritratti kienu gew ezebiti peress li ngab l-argument li kien hemm twieqi li kienu gew imbarrati. Kien car fis-sens illi huwa qies il-kwistjoni tas-side curtilage mil-lat ta` dritt fil-kuntest tal-kuntratt bejn il-partijiet. Tenna li l-konkluzjoni tieghu kienet fis-sens illi anke li kieku s-socjeta` konvenuta kellha ragun dwar is-side curtilege, dak il-fatt ma kien jaghtiha l-ebda dritt naxxenti mill-kuntratt. Fil-fehma tieghu, ma kellu l-ebda piz il-fatt illi kienu prezentati d-dokumenti relatati mal-permessi u l-kundizzjonijiet mahruga mill-MEPA. Huwa qies il-korrispondenza a fol 77 tal-process izda ladarba fil-kuntratt ma kien hemm imsemmi l-ebda side curtilage, dawk id-dokumenti ma setghux jinghataw konsiderazzjoni. Huwa kkonferma li ha konjizzjoni tal-pjanti li kienu ezebiti pero` sostna li l-kuntratt ma kienx jinkludi pjanti. Stqarr illi fil-konsiderazzjonijiet tieghuhuwa ha kont tal-fatt li kien hemm twieqi mblukkati izda nsista li l-istat tal-post kif inhu ma kien jaghti l-ebda drittijiet reali sakemm dawn ma jirrizultawx mill-kuntratt.

"III. Generali

"Prevja d-dikjarazzjoni opportuna, is-socjeta` attrici qeghda titlob lill-Qorti sabiex tordna l-gheluqi tat-twieqi u aperturi li s-socjeta` konvenuta fethet ghal fuq l-art tas-socjeta` attrici. Talbet ukoll it-tnehhija ta` xatba li ghamlet is-socjeta` konvenuta. Limitatament dwar din ix-xatba, fil-hames eccezzjoni, is-socjeta` konvenuta accettat li tnehhiha x-xatba bhala gest ta` bwonvicinat u fuq bazi ta` tolleranza. Dwar it-twieqi u l-aperturi, jidher li kollox idur mal-kwistjoni ta` x`akkwistat is-socjeta` konvenuta minghand Eucharist Zammit. Fil-kuntratt tal-akkwist tas-26 ta` April 1978, l-oggett tal-bejgh huwa deskritt b`dan il-mod:-

> ""*il-korp ta` bini li ghadu fi stat ta` kostruzzjoni minghajr numru jew isem mibni fuq porzjoni ta` art formanti parti mill-art 'Ta`Wejter' sive 'Ta` l-*

> *Hatab' fil-kuntrada ta` Birkirkara, f Msida Valley Estate, Valley Road, limiti ta` Birkirkara, tmiss mit-tramuntana ma` Msida Valley Road, nofsinhar ma` triq gdida progettata minghajr isem, mill-punent ma` beni ta` Carmelo Stivala jew aventi kawza minnu, u mil-lvant ma` l-kumplament ta` l-istess art, soggett ghas-subcens annwu u perpetwu ta` Lm 85 minn kull haga ohra frank u liberu, bil-gus, drittijiet u pertinenzi kollha tieghu.""*

"Is-socjeta` konvenuta qeghda tiddefendi ruhha mill-azzjoni attrici billi tghid fl-ewwel lok illi hija akkwistat il-binja flimkien ma` side curtilage fi blat li ghadu ma tqattax ; fit-tieni lok, illi fil-mument ta` l-akkwist l-intenzjoni tal-partijiet kienet li jinfethu l-aperturi ta` dik in-naha ; u fit-tielet lok, illi kienet eccepita l-preskrizzjoni akkwizittiva.

"IV. <u>Ir-raba` eccezzjoni</u>

"Bir-raba` eccezzjoni, is-socjeta` konvenuta eccepiet il-preskrizzjoni akkwizittiva bhala jedd li zzomm miftuha l-aperturi in kwistjoni.

"Madanakollu, kif tajjeb irrileva l-espert legali, fl-ebda stadju tal-kawza ma` s-socjeta` konvenuta indikat liema kien l-artikolu tal-ligi li kien isostni l-pretensjoni taghha dwar preskrizzjoni akkwizittiva.

"Huwa principju affermat fil-gurisprudenza taghna illi Qorti ma tistax *sua sponte* tindika hi l-artikolu tal-ligi applikabbli.

"Fis-sentenza li tat fit-22 ta` Gunju 2005 fil-kawza "<u>Joseph Gauci vs Saviour Farrugia</u>" il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) qalet hekk :-

> *""Minn din is-sentenza appella l-konvenut bl-aggravju li t-Tribunal iddecieda malament il-punt legali relattiv ghall-eccezzjoni tal-preskrizzjoni minnu sollevata. Huwa jissottometti illi l-Kodici Civili mkien ma jimponi illi meta tigi eccepita preskrizzjoni ghandu jigi ndikat specifikament kemm l-artikolu kif ukoll is-subartikolu. F`kull kaz issa in sede appell huwa jippreciza li l-artikolu tal-preskrizzjoni minnu mahsub kien is-subinciz (c) ta` l-Artikolu 2149 minnu citat;*
>
> *""Riferibbilment ghall-gravam imqanqal fir-rikors ta` l-appell mill-konvenut, jibda biex jigi osservat illi skond l-Artikolu 2111 Kodici Civili "il-qorti ma tistax ex officio taghti effett ghall-preskrizzjoni jekk din ma tigix eccepita mill-parti interessata". Dan l-artikolu huwa car bizzejjed u l-interpretazzjoni dwaru hi din. Il-gudikant ma jistax jirricerka d`ufficio il-fatti kostituttivi ta` eccezzjoni rizervata mil-ligi lill-partijiet. Hekk ukoll lanqas jista` l-gudikant jassumi d` ufficio tali fatti fid-decizjoni tieghu ghall-fini li jiddikjara l-preskrizzjoni ta` l-azzjoni jekk din ma tkunx giet espressament dedotta ;*
>
> *""Kif deciz, "peress li din hi preskrizzjoni invokata mill-appellant il-Qorti ma tistax tezamina jekk hijiex applikabbli xi disposizzjoni ohra f` materja ta` preskrizzjoni ghaliex gie dejjem stabbilit fil-gurisprudenza u del resto huwa konsentaneu ghar-raguni u ghall-ispirtu fundamentali fil-materja ta` preskrizzjoni, illi dik ghandi tigi nvokata mill-parti, u ma tistax il-Qorti tara u tezamina jekk hemmx xi preskizzjoni li tista` tkun opponibbli*

peress illi hija materja kollha ta` kuxjenza" – Kollez. Vol. XXXIII P I p 481;

""Irid jinghad ukoll illi l-proposizzjoni generika ta` l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni mill-parti nteressata ma tawtorizzax lill-gudikant biex jindividwa hu t-tip talpreskrizzjoni li tghodd ghall-kaz. Dan ghaliex huwa l-parti li ghandu l-oneru jaghzel liema wahda mill-varji ipotesijiet prezunti mil-ligi hi applikabbli. Fin-nuqqas ta` indikazzjoni specifika l-eccezzjoni nnifisha ma tistax hlief tigi dikjarata inammissibbli. A propozitu anke f` dan il-kuntest gie deciz illi "l-eccepita preskrizzjoni bjennali mhix indikata b` mod sufficjentement car u specifiku in kwantu l-Artikolu 2254 (illum 2149) f` ben hames incizi distinti jiprospetta lpreskrizzjoni ta` azzjonijiet ghal kollox differenti wahda mill-ohra" – "Joseph Grech -vs- Emanuele Camilleri et", Appell Kummercjali, 21 ta` Marzu 1977; Minn dan kollu jitnissel illi fl-assenza ta` indikazzjoni cara u specifika tal-preskrizzjoni, il-gudikant ma jistax jiehu inizzjattiva biex jissupplixxi hu ghan-nuqqas tal-parti. In bazi ghall-konsiderazzjonijiet suddetti r-ragjonament tatTribunal ma jistax jitqies censurabbli. Konsegwentement, l-aggravju sollevat qed jigi michud ;"

"(ara wkoll : PA : "Henry P. Cole vs Salvatore sive Sammy Murgo" : 10 ta` Lulju 2003; u PA : "Margaret Camilleri et vs The Cargo Handling Co Ltd" : 3 ta` Ottubru 2003)

"Fil-kaz tal-lum, apparti l-kwistjoni li ma kenitx indikata d-disposizzjoni tal-ligi li fuqha kienet imsejsa l-eccezzjoni, lanqas ma tressqu provi dwar l-eccezzjoni ut sic inkluz dwar it-trapass taz-zmien. Jidher illi l-aperturi in kwistjoni nfethu qrib Gunju 1999 (ara l-ittra a fol 6). Ghalhekk din il-Qorti ma tistax tasal, bl-ebda tigbid ta` l-argument, biex tifhem ghal liema preskrizzjoni kienet qed issir referenza.

"Fuq nota finali dwar l-eccezzjoni, ghandu jinghad ukoll li anke li kieku din il-Qorti kellha b`xi mod taghzel li tiehu konjizzjoni ta` l-eccezzjoni kif dedotta, u tipprova tifhem liema artikolu tal-ligi kellha f`mohhha s-socjeta` konvenuta meta qajjmet l-eccezzjoni (haga li hija prekluza milli taghmel ghax il-kawza mhijiex taghha izda tal-partijiet), xorta wahda l-eccezzjoni ma jidhirx li tista` b` xi mod tghin it-tezi tas-socjeta` konvenuta, stante li bl-ittra legali tal-21 ta` Frar 2007 (a fol 11), is-socjeta` konvenuta irrikonoxxiet li fethet aperturi fuq proprjeta` ta` terzi, u kkommettiet ruhha li taghlaq l-aperturi. Minghajr ma` l-Qorti ma tidhol f`analizi dwar jekk dikjarazzjoni ta` din ix-xorta tammontax fl-aghar ipotezi ghas-socjeta` attrici ghal interruzjoni ta` preskrizzjoni jew fl-ahjar ipotezi ghas-socjeta` attrici ghal rinunzja ta` preskrizzjoni, din il-Qorti hija tal-fehma li dik l-ittra waqqfet kwalunkwe preskrizzjoni favur is-socjeta` konvenuta.

"Ir-raba` eccezzjoni qeghda ghalhekk tkun michuda.

"V. L-ewwel talba

"Huwa assodat fil-gurisprudenza taghna illi huwa biss meta l-partijiet ma jfissrux ruhhom fid-drittijiet u fl-obbligi kontrattwali patwiti bejniethom illi l-Qorti ghandha tinterpreta l-konvenzjoni bejn il-partijiet.

"Fis-sentenza li tat fit-13 ta` Frar 1950 fil-kawza "Onor. Edgar Cuschieri O.B.E. noe vs Perit Gustavo R. Vincenti", il-Qorti tal-Appell qalet hekk :-

> *""Illi fid-dritt dwar il-materja ta` interpretazzjoni tal-kuntratti, meta l-partijiet ma jkunux spjegaw ruhhom car, jew ikunu spjegaw ruhhom ekwivokament, jew fil-kaz li posterjorment ghall-kuntratt jintervjeni avveniment li jkollu bhala konsegwenza kwistjoni li ma tkunx preveduta u li hemm bzonn li tigi maqtugha, allura l-Qrati jkunu obligati jinterpretaw il-konvenzjoni …*
>
> *""Mill-banda l-ohra jinghad li hija norma ta` interpretazzjoni stabbilita mill-ligi illi meta l-espressjonijiet fil-konvenzjoni skond is-sens lilhom attribwit mill-uzu fl-epoka tal-kuntratt, huma cari, m`hemmx lok ghal ebda interpretazzjoni."*

"Fis-sentenza ta` din il-Qorti tad-29 ta` Novembru 2001 fil-kawza "General Cleaners Co. Ltd. vs Accountant General et", din il-Qorti osservat illi:-

> *""Jibda biex jinghad illi bhala principju generali ta` l-ligi u senjatament l-artikolu 1002 tal-Kodici Civili jghid illi : 'Meta l-kliem ta` konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ghal interpretazzjoni'.*
>
> *""Il-principju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa` dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali ghandu jigi rispettat u li hi l-volonta` tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tigi osservata. Pacta sunt servanda". (A.C. 5 ta` Ottubru, 1998 - "Gloria mart Jonathan Beacom et vs L-Arkitett u Inginier Civili Anthony Spiteri Staines")."*

"Hekk ukoll fis-sentenza "Stanislao Cassar et vs Chevalier Antonio Cassar" tal-15 ta` Dicembru 1995 (Kollez Vol. LXXIX.II.704) kien inghad :-

> *""Meta l-kliem ta` konvenzjoni mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt hu car ma hemmx lok ghal interpretazzjoni" (Artikolu 1002 tal-Kodici Civili). Issa hu ovvju illi fil-kliem espress fil-klawsoli taz-zewg kuntratti fuq riportati ma hemm l-ebda ambigwita` jew ekwivocita`. . . Hu biss "meta s-sens tal-kliem ma jaqbilx ma` dak li kellhom fi hsiebhom il-partijiet kollha, kif ikun jidher mill-pattijiet mehudin kollha flimkien, (li) ghandha tghodd l-intenzjoni tal-partijiet" (artikolu 1003 tal-Kap. 16). . ."*

"Dan premess, din il-Qorti tosserva li s-socjeta` konvenuta ressqet bhala xhud diversi drabi lill-Perit Anthony V. Stivala li kien il-perit li nkarikat is-socjeta` konvenuta ghax-xogholijiet ta` tkomplija tal-binja in kwistjoni. Skond dan ix-xhud, abbazi ta` dokumenti li kienu pprezentati, jinghad illi fiz-zmien meta kienet mixtrija l-binja, u tenut kont taz-zona

fejn kien qed isir l-izvilupp, kien impost side curtilage. Kien allura argumentat illi l-aperturi fil-fatt ma kienux qeghdin jaghtu ghal fuq l-art tas-socjeta` attrici izda ghal fuq is-side curtilege.

“Il-Qorti rat id-dokumenti ezebiti u qieset l-argument tas-socjeta` konvenuta. Il-Qorti ma tarax illi imposizzjoni ta` side curtilege jista` jibdel b`mod favorevoli ghas-socjeta` konvenuta dak li effettivament kienet akkwistat bil-kuntratt tal-akkwist taghha, ghaliex dak kollu li seta` talvolta kien rikjest minn awtorita` jew entita` kompetenti fiz-zmien ta` meta akkwistat is-socjeta` konvenuta ma jistax ibiddel drittijiet jew iservi ta` ksur ta` drittijiet. Tajjeb irrileva l-espert legali illi permessi ta` zvilupp jinhargu mill-awtorita` kompetenti *saving third party rights* li jfisser li awtorita` kompetenti m`ghandhiex jedd timponi servitu` bhal ftuh ta` aperturi fuq beni ta` terzi meta hemm l-opposizzjoni ta` dawk it-terzi.

“Taghmel riferenza ghas-sentenza ta` din il-Qorti tal-14 ta' Gunju, 2012 fil-kawza “Emanuel Ellul vs Joseph Caruana et” fejn inghad illi :-

> *““Ghalkemm il-konvenuti inghataw permess mill-Awtorita tal-Ippjanar biex jifthu high level window, tali permess jinhareg bla pregudizzju ghad-drittijiet ta’ terzi. Kif osservat din il-qorti (Imhallef Joseph R. Micallef) fil-kawza Leonard Gallo et vs Maja Brown et deciza fit-18 ta’ Novembru 2004 :- ‘Illi ftit li xejn jiswa li jinghad li l-bini sar bil-mehtiega permessi jew li l-ftuh tat-twieqi huwa obbligatorju bil-ligijiet sanitarji, ghaliex fir-rigward ta’ drittijiet privati u rejali il-ligi tipprovdi specifikatament dwar il-mod li bih gid ta’ sid jista’ jitghabba jew jittaqqal izjed b’servitu’ favur gid ta’ haddiehor. F’kaz bhal dan, il-kisba ta’ permessi tal-bini hija obbligu li kull min irid jaghmel zvilupp irid iwettaq, imma qatt ma jista’ jissarraf ukoll f’obbligu kontra l-gid tas-sit serventi jew il-gid ta’ terzi.’”*

“Apparti dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti tosserva li l-permessi li jitkellmu dwar side curtilage kienu kollha applikazzjonijiet li kienu prezentati minn Paul Coleiro u mhux mill-venditur awtur fit-titolu tas-socjeta` attrici. Ghalhekk ghal dak illi ntalab, is-socjeta` attrici kienet estranea kompletament.

“Il-Qorti tirrileva wkoll illi ghalkemm da parti tax-xiehda tas-socjeta` konvenuta saret enfasi ripetuta fuq pjanti li jghidu li kien hejja l-Perit Louis Naudi ghal Eucharisto Zammit, jirrizulta bhala fatt illi mal-kuntratt ta` l-akkwist tas-socjeta` konvenuta la kienet annessa pjanta u lanqas ma saret xi referenza ghal pjanta forsi b`xi mod seta` kien indikat l-allegat side curtilage. Lanqas ma ssemmiet xi kundizzjoni dwar side curtilage fil-kuntratt tal-akkwist. Ghalhekk mhuwiex ippruvat li bejn il-kontraenti fil-kuntratt tal-akkwist kien hemm xi ftehim jew kondizzjoni dwar side curtilage. Il-fatt illi fil-livell ta` Msida Valley Road jidher illi hemm vilel fuq in-naha l-ohra tat-triq (u cioe` fuq ix-xellug meta thares lejn l-Msida, u allura faccata tas-showroom tas-socjeta` konvenuta, kif ikkostatat il-Qorti waqt it-tieni access) li ghandhom drive-in fuq kull naha mhuwiex prova li s-showroom li s-socjeta` konvenuta kienet akkwistat ‘in shell form’ kienet tikkomprendi s-side curtilege.

"Ghal din il-Qorti lanqas ma huwa argument sostenibbli illi fiz-zmien meta sar il-kuntratt, certa kundizzjonijiet relatati mas-sit in vendita ma kienux jitnizzlu fil-kuntratt ghaliex fil-kaz tal-lum il-principju li 'pacta sunt servanda' kien jorbot liz-zewg partijiet u fil-kuntratt ma jidher xejn li juri li l-bejgh kien soggett ghal xi kondizzjoni jew piz gravanti art adjacenti. Fil-fehma taghha, il-pattijiet tal-kuntratt huma dawk li huma, u t-termini tal-kuntratt huma cari u inekwivoci. Mhuwiex kompitu tal-Qorti li tfittex hi pattijiet jew kondizzjonijiet ohra li ma jirrizultawx mill-att tat-trasferiment.

"L-argument li ngieb mis-socjeta` konvenuta li fi pjanti li kien hejja l-Perit Louis Naudi b`inkariku tal-awtur fit-titolu tas-socjeta` attrici kien hemm riferenza ghal side curtilege ma jaghtix sahha lit-tesi tas-socjeta` konvenuta. Il-fatt inkontestat illi l-pjanti qatt ma kienu jaghmlu parti mill-kuntratt in ezami huwa l-ahjar prova kontra dak li qeghda ssostni s-socjeta` konvenuta. Huwa l-att kif inhu li jaghmel stat bejn il-partijiet.

"Argument iehor li gabet is-socjeta` konvenuta kien illi jaghtu fuq l-art fejn il-blat mhuwiex imqatta` kien hemm aperturi diga` ffurmati jew addirittura miftuha li in segwitu kien gew imblokkati ghal ragunijiet ta` sigurta`. Is-socjeta` konvenuta ssostni fil-pjanti li ghalihom irreferiet l-aperturi kienu jidhru diga`. L-aperturi mblukkati ntwerew waqt l-access. Anke r-ritratti li pprezentat is-socjeta` konvenuta juru t-twieqi mbarrati. Eppure dan il-kumpless ta` fatti ma jwarrabx l-azzjoni attrici. Meta xehed, Kenneth Coleiro stqarr illi l-aperturi kienu gew imblukkati waqt in-negozjati li kienu saru sabiex is-socjeta` konvenuta tixtri l-binja. Issemmiet is-sigurta` bhala raguni ghall-imblokk. Fl-istess waqt ma jistax ikun eskluz – u probabilment hekk kien il-kaz - illi ladarba s-sid tal-art u tal-binja kienu l-istess persuna, u kien dan is-sid li fetah it-twieqi, gara li ladarba kien se jbiegh il-binja (mhux l-art adjacenti) iddecieda li jaghlaq l-aperturi sabiex min kien se jixtri l-binja ma jivvantax dritt fuq l-art adjacenti jew ighabbiha b`xi piz ladarba l-art adjacenti baqghet ma nbieghet kif jirrizulta mill-kuntratt.

"Il-Qorti hija konvinta mill-fatt illi kieku tassew il-venditur ried jaghti lix-xerrej id-drittijiet li jallega li ghandu fil-kawza tal-lum kien jitnizzel kollox fil-kuntratt, haga li ma tirrizultax. Il-fatt illi mhux biss fil-kuntratt ma tnizzel xejn izda addirittura sfaw imblokkati l-aperturi waqt in-negozjati tal-bejgh ghal din il-Qorti hija prova tal-oppost ta` dak li s-socjeta` konvenuta qeghda targumenta.

"Fin-nota ta` sottomissjonijiet taghha, is-socjeta` konvenuta sostniet li s-socjeta` attrici ma ppruvatx l-interess guridiku taghha. Eppure ma ressqet l-ebda eccezzjoni f`dan is-sens fir-risposta guramentata. Jirrizulta li s-socjeta` attrici ipprezentat il-kuntratt ta` akkwist taghha a fol 13 et seq. Waqt is-smigh tal-provi qatt ma kien kontestat mis-socjeta` konvenuta li l-art ghal fejn is-socjeta` konvenuta fethet l-aperturi ma kenitx propjeta` tas-socjeta` attrici.

"Din il-Qorti taghmel riferenza ghas-sentenza ta` din il-Qorti tat-8 ta` Marzu 2012 fil-kawza "Alfred Mizzi et vs Warren Attard". Hemm inghad illi 'hajt divizorju' fil-kuntest tal-Art 425 tal-Kap 16 jirreferi ghal *"dak il-hajt li jiddividi proprjeta` minn ohra. F`dak il-hajt divizorju, anke jekk mhux komuni, ma jistghux jinfethu twieqi jew aperturi ohra."*

"Fis-sentenza taghha tat-30 ta` Mejju 2011 fil-kawza "Aloysia sive` Louise Vassallo et vs Carmelo Vassallo et", din il-Qorti qalet :-

> *""Rigward il-kwistjoni tal-ftuh ta` twieqi da parti tal-konvenut ghalkemm l-artikolu 320 tal-Kodici Civili jaghti d-dritt lil proprjetarju li jgawdi u jiddisponi minn hwejjgu bl-aktar mod assolut, fl-istess waqt hu ma jistax jaghmel minn hwejjgu uzu pprojbit mill-ligi. Hekk jitqies kontra l-ligi li xi hadd mill-girien minghajr il- kunsens tal-iehor jaghmel twieqi jew aperturi ohra fil-hajt divizorju (artikolu 425 tal- Kodici Civili). Il-ligi ma taghmel ebda tifsira ta` hajt divizorju izda kif intqal fil-kawza Gatt vs Mintoff (PA 3.12.199) "mhux il-kaz, almenu fis-sistema tal-ligi taghha li ssir ebda distinzjoni fir-rigward bejn hajt proprju u hajt komuni jew hajt li jissepara dar minn fond ta` natura ohra, jew dar minn bitha ta` ohra sakemm hu divizorju"."*

"Il-Qorti qeghda tilqa` l-ewwel talba. Ghall-istess ragunijiet li ghalihom kienet milqugha din it-talba, qeghdin ikunu michuda l-eccezzjonijiet l-ohra tas-socjeta` konvenuta.

"VI. It-tieni talba

"Billi t-tieni talba hija relatata u konsegwenzjali ghall-ewwel talba, qeghda tkun milqugha wkoll.

"VII. It-tielet talba

"Is-socjeta` attrici ghamlet talba ad hoc dwar il-hlas ta` spejjez.

"Ghal dak li jirrigwarda l-ispejjez tal-kawza, il-Qorti sejra taddebitahom lis-socjeta` konvenuta.

"Ghal dak li jirrigwarda l-ispejjez l-ohra ndikati fit-tieni talba, u cioe` l-ispejjez tal-ittri bonarji u l-ispejjez tal-perit, il-Qorti mhijiex sejra tilqa` t-talba kif dedotta. In kwantu ghall-ittri bonarji, it-talba ma tghidx ghal liema ittri bonarji s-socjeta` attrici qeghda tirreferi ; ghalhekk mhux sejra tkun il-Qorti li tispekula. In kwantu ghall-ispejjez tal-perit tas-socjeta` attrici, dawk l-ghamla ta` spejjez ma jikkwalifikawx bhala spejjez ta` natura gudizzjarja. In essenza ghandhom in-natura ta` danni. Billi fil-kawza tal-lum, is-socjeta` attrici ma ressqet l-ebda talba ghal likwidazzjoni u hlas ta` danni li allura kien jikkomprendu l-ispejjez tal-perit taghha, jekk ippruvati, din il-parti tat-tielet talba qeghda tkun respinta wkoll."

5. Rat ir-rikors tal-appell tas-socjetà konvenuta Coleiro General Supplies Limited, li permezz tieghu talbet lil din il-Qorti thassar, tannulla u tirrevoka (i) d-digriet tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fejn cahdet it-talba ghan-nomina ta' Perit Arkitett u skont l-ezitu fil-mertu, taghti l-provvedimenti opportuni wara li tinnominah u (ii) s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza fid-29 ta' Settembru, 2015, fil-kawza fl-ismijiet premessi, billi minflok tilqa' l-eccezzjonijiet tas-socjetà appellanti Coleiro General Supplies Limited u tichad it-talbiet kollha attrici, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-attrici.

6. Rat in-nota ta' eccezzjonijiet ulterjuri tas-socjetà Coleiro General Supplies Limited, li permezz taghha eccepiet ulterjorment il-preskrizzjoini decennali a tenur tal-Artikoli 2140 sa 2142 tal-Kodici Civili.

7. Rat ir-risposta tal-appell tas-socjetà attrici appellata, li permezz taghha talbet lil din il-Qorti sabiex tiddisponi mill-appell imressaq mis-socjetà appellanti billi tichad l-istess u tikkonferma d-digriet tal-ewwel Qorti tal-11 ta' Marzu, 2014, kif ukoll is-sentenza tal-istess Qorti tad-29 ta' Settembru, 2015, fis-shih, bl-ispejjez taz-zewg istanzi a karigu tas-socjetà appellanti.

8. Semghet lid-difensuri tal-partijiet jitrattaw l-appell taghhom li baqa' differit ghas-sentenza.

9. Rat l-atti kollha tal-kawza;

Ikkonsidrat:

10. Illi permezz ta' din il-kawza s-socjetà attrici appellata qieghda titlob li s-socjetà konvenuta taghlaq it-twieqi u l-aperturi li hija fethet fuq l-art tas-socjetà attrici. Talbet ukoll li s-socjetà konvenuta tnehhi xatba li nstallat fuq l-istess art tas-socjetà attrici. L-ewwel Qorti laqghet it-talbiet attrici wara li rriteniet li s-socjetà konvenuta appellanti ma rnexxilhiex tipprova la li hija akkwistat il-binja bl-aperturi flimkien ma' *side-curtilage* li jikkonsisti fi blat li ghadu ma tqattax, la li l-intenzjoni tal-partijiet kienet li jinfethu l-imsemmija aperturi u lanqas li akkwistat tali dritt permezz tal-preskrizzjoni akkwizittiva.

11. Is-socjetà konvenuta hassitha aggravata bl-imsemmija sentenza u ghalhekk interponiet appell minnha li jissejjes fuq erba' aggravji: (i) li l-ewwel Qorti zbaljat meta interpretat hazin il-kuntratt t'akkwist; (ii) li hija kienet indikat fin-nota taghha l-preskrizzjoni akkwizittiva t'ghaxar snin; (iii) li s-socjetà attrici appellata ma ppruvatx it-titolu taghha u lanqas ma gie stabbilit li l-aperturi nfethu fuq fondi kontigwi b'mod li hemm hajt divizorju; u (iv) li giet injorata totalment ix-xhieda tal-perit Stivala u ghalhekk l-ewwel Qorti zbaljat meta cahdet it-talba ghal nomina ta' perit arkitett ghaliex gew

sottomessi aspetti relevanti u ghalhekk appellat ukoll mid-digriet li cahad in-nomina ta’ perit.

12. Jibda billi jigi trattat l-ahhar aggravju tas-socjetà konvenuta appellanti fir-rigward tad-digriet tal-ewwel Qorti tal-11 ta’ Marzu, 2014 u fejn jinghad li l-ewwel Qorti injorat ix-xhieda tal-perit Stivala. Is-socjetà konvenuta appellanti tissottometti li l-ewwel Qorti injorat xhieda relevanti dwar konsiderazzjonijiet tal-ligi tal-ippjanar li kellu jwassalha taccetta t-talba taghha ghall-hatra ta’ perit tekniku.

13. Wara li din il-Qorti rat l-atti tal-kawza, inkluz id-digriet in ezami, jirrizulta car li t-talba giet michuda minhabba f’liema stadju saret. Il-partijiet ressqu l-provi, inghalaq il-gbir tal-provi u gie konkluz ir-rapport tal-perit legali. F’dan l-istadju, is-socjetà konvenuta l-ewwel talbet il-hatra ta’ periti addizzjonali in kwantu hassitha aggravata bir-rapport tal-perit legali, izda mbaghad rtirat it-talba ghall-hatra ta’ periti addizzjonali, in kwantu r-relazzjoni hija wahda legali mhux teknika, u ressqet talba ghall-hatra ta’ perit tekniku ghar-ragunijiet elenkati fir-rikors taghha tal-24 ta’ Jannar, 2014. Id-difensur tas-socjetà konvenuta fisser li kienet qieghda tintalab il-hatra ta’ perit tekniku mhux biss ghar-ragunijiet ta’ kejl, izda wkoll minhabba interpretazzjoni ta’ pjanti, planning policies u ligijiet ta’ l-ippjanar li dwarhom xehed il-perit Stivala, li ma gewx ikkonsidrati jew gew ikkonsidrati hazin fir-relazzjoni legali.

14. Jigi nnutat li huwa altru milli evidenti li kien biss wara li l-perizja legali rrizultat sfavorevoli ghas-socjetà konvenuta li hija hasset il-htiega li ssir perizja teknika, peress li sa dak l-istadju qatt ma gie rilevat tali bzonn. Jekk kemm-il darba s-socjetà appellanti kienet konvinta mill-htiega tal-hatra ta' perit tekniku, fid-dawl tal-provi li hija kienet qieghda tressaq, kellha dmir li taghmel dan il-punt fi stadju bikri tal-kawza u certament mhux taghmel tali talba wara li nghalqu l-provi. Wara kollox, kif gustament osservat mill-ewwel Qorti fid-digriet appellat, konstatazzjonijiet u konsiderazzjonijiet jew opinjonijiet ta' espert tekniku nominat mill-Qorti, jitqiesu prova ta' fatt li setghu jintalbu f'kull stadju tal-kawza, sakemm is-socjetà appellanti ddikjarat li kienet qieghda taghlaq il-provi taghha. Kwindi m'ghandux ikun li s-socjetà konvenuta appellanti tithalla tressaq prova gdida ta' fatt, aktar u aktar meta ma jirrizultax li hija ressqet xi raguni valida l-ghala ressqet dik it-talba fi stadju hekk avvanzat tal-kawza.

15. Huwa minnu li l-Qorti ghandha wkoll il-fakoltà li tahtar espert tekniku minn jeddha jekk thoss li tali hatra hija mehtiega (Artikolu 644 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili – Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta), izda hija l-Qorti li trid tara toqghodx fuq il-provi li ghandha u jekk thossx li hija komda tiddeciedi fuq il-materja a bazi tal-provi li tressqu jew ghandhiex tikkonsidra l-hatra ta' espert tekniku sabiex jirrelata fuq xi

aspetti tal-kaz. Meta wiehed jikkonsidra li f'dan il-kaz, it-talbiet attrici huma aktar dipendenti fuq interpretazzjoni u applikazzjoni ta' kuntratti esebiti fil-process, ghal dan l-iskop, il-Qorti m'ghandhiex bzonn li tinnomina periti teknici, peress li hija l-funzjoni tal-Qrati li jinterpretaw il-kuntratti u japplikaw il-provvedimenti tal-kuntratti ghall-kaz. Kwindi ma jidhirx li kien hemm xi ostakolu ghall-ewwel Qorti li tifforma gudizzju taghha minkejja li ma kellhiex opinjoni teknika. Lanqas jista' jinghad li l-ewwel Qorti njorat ix-xhieda tal-perit Stivala, kif jirrizulta mill-konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti meta qieset l-ewwel talba attrici, fejn dahlet fid-dettal tal-argumenti mressqa mill-appellanti permezz tal-perit Stivala. Isegwi li dan l-aggravju ma jregix u m'ghandux jintlaqa'.

16. Imiss li jigi trattat l-ewwel punt imqanqal mis-socjetà konvenuta appellanti, dak li l-ewwel Qorti interpretat hazin il-kuntratt t'akkwist. Hija ssostni li hija akkwistat is-*side-curtilage* minghand is-socjetà attrici appellata u konsegwentement meta fethet l-aperturi u pprattikat l-access minn dan is-*side-curtilage* hija kienet qieghda taghmel dan minn fuq il-proprjetà taghha. Tishaq li l-ewwel Qorti zbaljat meta rriteniet li ladarba l-kuntratt ma jaghmilx referenza ghas-*side-curtilage* allura huwa eskluz mill-akkwist, peress li ssostni li hemm diversi fatturi li meta jinghaddu flimkien, jindikaw li hija kienet akkwistat dan is-*side-curtilage.*

17. Ghandu jinghad mal-ewwel li din il-Qorti ma taqbilx ma' dak li jinghad mis-socjetà appellanti. L-Artikolu 1002 tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta) dwar l-interpretazzjoni tal-kuntratti jipprovdi li *"Meta l-kliem ta' konvenzjoni mehud fis-sens li ghandu skont l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ghal interpretazzjoni."* Filwaqt li fl-Artikolu 1003 jinghad ukoll illi: "*Meta s-sens tal-kelma ma jaqbilx ma dak li kellhom fi hsiebhom il-partijiet kollha, kif ikun jidher car mill-pattijiet mehudin kollha flimkien, ghandha tghodd l-intenzjoni tal-partjiet*". Relevanti f'dan il-kuntest huwa dak osservat minn din il-Qorti fis-sentenza taghha tas-26 ta' Marzu, 2010, fl-ismijiet: **Dr. Raymond Pace nomine v. Salvatore Xuereb et.** fejn inghad**:**

> *"…d-drittijiet tal-kontraenti jirrizultaw minn dak li hemm miktub fil-kuntratt u mhux minn xi hsieb ta' parti jew ohra mill-kontraenti, u meta dak li hemm fil-kuntratt jirrizulta car mhux lecitu li l-Qorti tapplika r-regoli ta' interpretazzjoni billi dawn huma eccezzjoni ghar-regola enuncjata fl-Artikolu 1002 u cioe` li meta l-kliem ta' konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ghall-interpretazzjoni."* (Sottolinjar ta' din il-Qorti).

18. Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, minn qari tal-kuntratt ta' bejgh tas-26 ta' April, 1978, illi permezz tieghu s-socjetà konvenuta appellanti akkwistat il-proprjetà in kwistjoni jinghad: "*taccetta, tixtri u takkwista* ***il-korp ta` bini li ghadu fi stat ta` kostruzzjoni minghajr numru jew isem mibni fuq porzjoni ta` art formanti arti mill-art `Ta` Wejter` sive `Ta` l-Hatab` fil-kuntrada ta` Birkirkara, f`Msida Valley Estate, Valley Road, limiti ta` Birkirkara*** *tmiss mit-tramuntana ma` Msida Valley Road, nofsinhar ma` triq gdida progettata minghajr isem,*

mill-punent ma` beni ta` Carmelo Stivala jew aventi kawza minnu u mill-lvant ma` l-kumplament ta` l-istess art, soggetta ghac-cens annwu u perpetwu ta` hamsa u tmenin lira ta` Malta (Lm 85), minn kull haga ohra frank u liberu, bil-gus, drittijiet u pertinezi tieghu kollha." (enfasi u sottolinjar ta' din il-Qorti). Ghandha ragun is-socjetà appellata meta tinvoka principju iehor, dak illi *contra scriptum non scriptum testimonium non fertur.* L-oggett tal-bejgh tal-kuntratt kien ben definit: il-bini fi stat ta' kostruzzjoni - ma saret ebda koncessjoni jew rizerva ta' art oltre l-bini sabiex isservi bhala *side-curtilage*, kif lanqas ma kien hemm pjanta jew dettalji ta' qisien tal-estent tal-korp tal-bini in vendita li jpoggu f'dubju dak pattwit fil-kuntratt. Hu principju bazilari li d-drittijiet reali johorgu minn kuntratti pubblici, u mhux minn xi hsieb ta' xi parti. Kwindi ladarba l-kliem tal-kuntratt huwa car, il-kuntratt ghandu jipprevalixxi, minghajr il-htiega li ssir indagni fl-intenzjoni tal-partijiet.

19. Fir-rikors tal-appell taghha s-socjetà konvenuta appellanti taghmel referenza ghall-uzu tal-kliem "*bid-drittijiet u pertinenzi*" u ssostni li mehuda fil-kuntest kif spjegat u mifhum dak iz-zmien kellha tinkludi ghoxrin pied bhala *side curtilage.* Izda kif inghad minn din il-Qorti (sede inferjuri) fis-sentenza taghha tal-4 ta' Mejju, 2005, fil-kawza fl-ismijiet **Sar Hotels Limited v. Antoine Degiorgio,** fl-interpretazzjoni tal-kuntratt l-element letterali jassumi funzjoni fondamentali u ghalhekk wiehed ma jistax jitbieghed mill-iskritt. Wiehed ma jistax jaghti interpretazzjoni

daqstant wiesgha ghal dak il-kliem kif tippretendi l-appellanti, altrimenti tinholoq konfuzjoni shiha dwar l-estent ta' bosta kuntratti ta' bejgh, liema interpretazzjoni tista' tkun wahda soggettiva sabiex takkomoda l-pretensjoni ta' komparenti fuq kuntratt u tinkludi affarijiet li qatt ma kienu jifformaw parti mill-oggett ghall-bejgh.

20. Is-socjetà appellanti, fir-rikors tal-appell taghha, taghmel referenza ghall-pjanti esebiti mill-perit Stivala, kif ukoll ghall-*footprint,* li fil-fehma taghha ghandhom jirrilevaw l-ezistenza tas-*side curtilage* fiz-zmien meta sehh it-trasferiment tal-korp tal-bini in kwistjoni. Din il-Qorti ma tqisx l-argument tal-appellanti li l-*footprint* qatt ma nbidel jista' jkun ta' sufragju ghaliha. Anzi l-fatt li l-kompratrici xtrat kif rat, ifisser illi ma kien hemm ebda *side-curtilage* fil-mument tal-akkwist*.* Tant hu hekk li m'hemmx kontestazzjoni li l-aperturi in kwistjoni nfethu ghall-habta tas-sena 1999 u mhux fil-mument tal-akkwist. Hekk ukoll il-pjanti u d-dokumenti esebit mill-perit Stivala huma rrilevanti ghall-fini li jigi stabbilit f'xhiex kien jikkonsisti l-korp tal-bini suggett tal-kuntratt in kwistjoni, meta wiehed iqis li ebda dokument minnhom ma gie anness mal-kuntratt jew sar xi referenza ghalih fil-kuntratt. Huwa ghalhekk car li ladarba dawk il-pjanti u/jew dokumenti mhumiex parti mill-kuntratt, ma jistghux jitqiesu li b'xi mod jorbtu lill-partijiet bhala estensjoni tal-kuntratt. Kif osservat mill-ewwel Qorti, huwa l-kuntratt li jaghmel stat bejn il-partijiet, dokumenti estranji ghall-kuntratt ma jistghu qatt jimponu obbligu fuq il-partijiet.

21. Hekk ukoll, il-fatt li l-permess tal-bini dak iz-zmien mahrug mill-awtoritajiet kien jehtieg *side-curtilage* mhux argument li jsahhah it-tezi tas-socjetà appellanti. Jibda billi jigi osservat li l-korrispondenza kollha esebita in atti bejn l-4 ta' Mejju, 1979 u l-4 ta' Mejju, 1983, rigwardanti s-*side curtilage,* hija bejn Paul Coleiro ghan-nom tas-socjetà konvenuta u dak iz-zmien il-PAPB, li kien responsabbli ghall-hrug tal-permessi ghall-bini. Inoltre, sa fejn jinghad mis-socjetà konvenuta appellanti li x-xoghlijiet minnha mwettqa saru skont il-permessi tal-bini, skont il-ligi, ghalkemm huwa minnu li sid ta' proprjetà ghandu d-dritt jaghmel xoghlijiet fil-fond tieghu, dan dejjem b'rispett shih ghal-ligi, daqstant ghandu jkun hemm rispett ghad-drittijiet ta' terzi. Dan qieghed jinghad ukoll, peress li l-fatt li x-xoghlijiet isiru skont il-permessi tal-awtoritajiet amministrattivi, la jzid u lanqas inaqqas mid-drittijiet ta' terzi. Wara kollox huwa risaput li permess moghti minn awtorità, ma jaghtix jedd li jitwarrbu d-drittijiet ta' terzi.

22. Kif inghad a propozitu minn din il-Qorti, fis-sentenza taghha tat-12 ta' Frar, 2018, fil-kawza fl-ismijiet **Carmelo Zammit et v. Paola Tabone:**

> "*B'mod generali, din il-Qorti tqis illi ma jiswiex l-argument li l-bini sar bil-permessi mehtiega jew li l-ftuh tat-twieqi huwa obbligatorju bil-ligijiet sanitarji, ghaliex fir-rigward ta' drittijiet privati u reali l-ligi tipprovdi specifikatament dwar il-mod li bih beni ta' sid jista' jitghabba jew jittaqqal izjed b'servitu` favur gid ta' haddiehor. Il-kisba ta' permessi tal-bini ut sic ma tista' qatt taghti jedd lill-konvenuta f'dan il-kaz li tiftah aperturi jew gallariji ghal fuq il-bitha interna proprjeta` tal-attur Zammit.*"

Applikati l-istess principji ghall-kaz in ezami, kwalunkwè kondizzjoni relattiva ghall-permess ta' bini mahrug mill-awtorità kompetenti, ma tista' qatt isservi sabiex tikser id-drittijiet ta' terzi u wisq inqas tista' tintuza sabiex tigi perpetrata vjolazzjoni ta' drittijiet ta' terzi. Certament il-pretensjoni tas-socjetà appellanti li kwazi kwazi r-regoli tal-bini jiehdu precedenza fuq il-kuntratt ma tregix. Isegwi li dan l-ewwel aggravju tas-socjetà appellanti ma jimmeritax li jintlaqa' u ser jigi michud.

23. Imiss li jigi trattat it-tieni aggravju tas-socjetà konvenuta appellanti, dak fejn tilmenta li hija indikat b'mod car fin-nota taghha quddiem l-ewwel Qorti li hija kienet qieghda tressaq bhala eccezzjoni l-preskrizzjoni decennali, izda ghal kull fini tipprezenta nota tal-eccezzjonijiet ulterjuri flimkien mar-rikors tal-appell a tenur tal-Artikoli 2140 sa 2142 tal-Kodici Civili.

24. Jibda billi jigi osservat li, in kwantu min-nota tas-socjetà konvenuta quddiem l-ewwel Qorti jirrizulta li huwa minnu li hija ghamlet referenza ghall-preskrizzjoni akkwizittiva t'ghaxar snin, jibqa' l-fatt li hija ma kinitx indikat l-artikolu tal-ligi li fuqu hija kienet qieghda ssejjes il-pretensjoni taghha ta' preskrizzjoni akkwizittiva, dan meta huwa principju assodat fil-gurisprudenza taghna li l-Qorti ma tistax minn jeddha tindika l-artikolu tal-ligi applikabbli.

25. Nuqqas iehor riskontrat mill-ewwel Qorti fir-rigward ta' din l-eccezzjoni huwa li ma tressqu ebda provi dwar it-trapass ta' zmien minn meta suppost li beda jiddekorri t-terminu tal-preskrizzjoni. Fir-rikors tal-appell taghha s-socjetà konvenuta appellanti tikkontendi li dan it-terminu t'ghaxar snin kellu jiddekorri mill-kuntratt tas-sena 1978, peress li l-pussess in bona fede ilu ghaddej minn dakinhar. L-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili (Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta), jipprovdi li persuna ssir sid ta' haga immobbli li hi tkun kisbet b'titolu li jghaddi l-proprjeta` u li tkun zammet ghandha bhala sid, b'bona fidi u ghal zmien ta' mhux anqas minn ghaxar snin, li jibdew jghaddu minn dakinhar li l-att li bih inholoq it-titolu jigi registrat fir-Registru Pubbliku (prova li hija nieqsa mill-atti ta' din il-kawza). Huwa rikjest li l-bona fidi, flimkien mal-pussess, itul ghaz-zmien kollu li huwa mehtieg ghall-preskrizzjoni, li jibdew jiddekorru mid-data ta' l-insinwa tal-kuntratt fir-Registru Pubbliku. Kwindi r-rekwiziti ghall-preskrizzjoni akkwizittiva decennali huma li: (a) ikun hemm titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà, (b) il-pussess tal-haga, (c) il-bona fide tal-pussessur u (d) l-pussess ghal zmien ghaxar snin. Inoltre, sabiex persuna tippreskrivi favur taghha, il-pussess irid ikun (a) kontinwu, (b) mhux miksur, (c) pacifiku, (d) pubbliku u (e) mhux ekwivoku ghaz-zmien li tghid il-ligi.... (Artikolu 2107 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta). Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tat-18 ta' Lulju, 2017, fil-kawza fl-ismijiet **John Zerafa et v. Romeo Zahra et.**

26. Issa ghalkemm il-kuntratt tal-akkwist tas-socjetà konvenuta jmur lura ghas-sena 1978, jirrizulta mid-dokumenti esebiti in atti li, l-aperturi in kontestazzjoni nfethu ghall-habta tas-sena 1999 (ara fol. 6 sa 8 tal-process). Kwindi l-pussess vantat mis-socjetà konvenuta ma jistax jipprecedi din id-data. Minn hemm skattat korrispondenza bejn il-kontendenti fil-kawza, li ma wasslet ghal ebda soluzzjoni. Kwindi s-socjetà attrici appellata bdiet il-proceduri odjerni f'April, 2008. Ghalhekk certament ma jistax jinghad li l-pussess kien pacifiku jew mhux ekwivoku ghall-perjodu ta' ghaxar snin ghall-fini tal-preskrizzjoni akkwizittiva decennali.

27. Inoltre tajjeb jigi nnutat ukoll li, permezz ta' korrispondenza datata 21 ta' Frar, 2007, is-socjetà konvenuta appellanti rrikonnoxxiet li fethet aperturi li jaghtu fuq proprjetà ta' terzi u offriet li taghlaq l-istess meta u kif ikun mehtieg (fol. 11 tal-process). Din l-ittra mhix konsonanti ma' min qieghed issa jivvanta titolu akkwizittiv ta' preskrizzjoni u sahansitra din il-Qorti taqbel ma-socjetà attrici appellata meta ssostni li din l-ittra tista' titqies forma ta' rinunzja tal-preskrizzjoni. Ghalhekk dan l-aggravju wkoll ma jistax jirnexxi.

28. Jonqos li jigi trattat l-ahhar aggravju, dak fejn jinghad li s-socjetà attrici appellata ma ppruvatx it-titolu taghha u lanqas ma gie stabbilit li l-aperturi nfethu fuq fondi kontigwi b'mod li hemm hajt divizorju.

29. Is-socjetà attrici ressqet il-kuntratt tat-13 ta' Awwissu, 1971, fl-atti tan-nutar George Bonello DuPuis li permezz tieghu akkwistat il-porzjonijiet t'art f'"Ta' Wejter" sive "Tal-Hatab", Msida Valley Estates, Birkirkara, filwaqt li s-socjetà konvenuta esebiet il-kuntratt tas-26 ta' April, 1978, li permezz tieghu akkwistat limitatament il-korp ta' bini fi stat ta' kostruzzjoni, izda ma rnexxilhiex tipprova li akkwistat ukoll is-*side-curtilage.* Kwindi ma tirrizultax prova sodisfacenti li tirribatti l-pretensjonijiet attrici tat-titolu fuq l-art in kwistjoni.

30. Isegwi li l-ewwel Qorti kienet korretta meta qieset il-hajt fejn infethu l-aperturi bhala hajt divizorju in kwantu huwa hajt li jiddividi bini minn fond ta' xort'ohra ohra (Artikolu 407 tal-Kodici Civili) u li ghalih kellu japplika l-Artikolu 425 tal-Kap. 16. Kwindi s-socjetà konvenuta appellanti hija prekluza milli tiftah aperturi fil-hajt divizorju, jekk mhux bil-kunsens tas-socjetà attrici appellata, kunsens li ma jirrizultax li qatt inghata. Tant hu hekk li, kif osservat l-ewwel Qorti, l-aperturi li kienu mahsuba li jinfethu waqt il-kostruzzjoni tal-bini, li eventwalment inbiegh lis-socjetà konvenuta, gew imblukkati waqt in-negozjati sabiex is-socjetà konvenuta tixtri l-binja, (ara xhieda ta' Kenneth Coleiro a fol. 191 tal-process) prova ohra li timmilita kontra t-tezi tas-socjetà konvenuta appellanti. Minn din ix-xhieda jirrizulta li s-socjetà venditrici (attrici appellata) ma riditx taghti l-

jedd li jinfethu aperturi ghal fuq il-proprjetà taghha jew li l-proprjetà taghha tigi mghobbija bil-piz ta' servitù.

31. Is-servitù ta' twieqi jew aperturi ohra huwa wiehed apparenti u kontinwu skont l-Artikolu 455 tal-Kodici Civili u bhala tali jista' jitnissel biss bis-sahha ta' titolu, bil-preskrizzjoni, jew bid-destinazzjoni tas-sid taz-zewg fondi krejat *per destinazione di padre di famiglia* (Artikolu 457 tal-Kodici Civili). Gie osservat minn din il-Qorti fis-sentenza taghha tad-29 ta' Ottubru, 2004, fil-kawza fl-ismijiet **Grech v. Ellis et** li:

> "*Billi servitu` huwa dritt reali dawn ma jistghux jigu ikkostitwiti jew mitlufa jekk mhux kif stabbilit mill-istess ligi, cioe`, b'kuntratt, moghdija taz-zmien jew per destinazione di padre di famiglia. L-akkwixxenza jew sahansitra l-kunsens espress ta' parti, kemm-il darba dak il-kunsens ma jigix espress f'att pubbliku, ma jistghu qatt itellfu d-dritt tal-konvenut li jitlob li l-logga titqieghed f'distanza mehtiega mil-ligi.*"

Applikati l-istess principji ghall-kaz in ezami, ladarba ma jirrizultawx ic-cirkostanzi li bihom setghet inholqot servitù, isegwi li s-socjetà konvenuta appellanti ma kellha ebda jedd tiftah l-aperturi in kontestazzjoni u ghalhekk lanqas dan l-ahhar aggravju ma jista' jintlaqa' u ser jigi michud.

Decide

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tas-socjetà konvenuta appellanti, billi <u>tichad</u> l-istess u ghalhekk tikkonferma kemm id-digriet moghti mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-11 ta' Marzu, 2014, kif ukoll

is-sentenza taghha tad-29 ta' Settembru, 2015, fil-kawza fl-ismijiet premessi, b'dan illi t-terminu ta' xahar jibda jiddekorri mil-lum.

Bl-ispejjez tal-prim'istanza jibqghu kif deciz mill-ewwel Qorti, filwaqt li l-ispejjez ta' din l-istanza jibqghu kontra l-istess socjetà konvenuta appellanti.

Mark Chetcuti Prim Imhallef	Joseph R. Micallef Imhallef	Tonio Mallia Imhallef

Deputat Registratur
rm